



Hipotecas Inversas

Recuerde:

Si se siente presionado por alguna persona conocida o por algún familiar para que tome este tipo de préstamo, busque asesoramiento con los consejeros certificados por HUD.

Si alguien le quiere cobrar por adelantado por hacerle la gestoría de este tipo de préstamo, No lo permita.

Verifique, que la institución financiera que le ofrece la hipoteca inversa esté licenciada por la OCIF. Llame al 787.723.3131 ó visite el portal:

www.ocif.pr.gov

En el mercado hay diversas opciones. Evalúelas detenidamente y escoja la mejor alternativa y el mejor proveedor. Es importante que usted entienda los costos, beneficios y riesgos de los diferentes tipos de préstamos. Es su dinero, su casa y su futuro. Si gestiona y obtiene el préstamo, utilice el dinero con prudencia.

Instituto de Educación Financiera de Puerto Rico

Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras
Edif. Centro Europa – Suite 600

1492 Ave. Ponce de León Santurce, Puerto Rico

Teléfono: (787) 723-3131

(“Reverse Mortgage”)

¿Le convienen?

Hipotecas inversas

La hipoteca Inversa, conocida mayormente como hipoteca "Reverse", se ha convertido en un producto financiero muy atractivo para decenas de adultos mayores que necesitan contar con dinero en efectivo para cubrir sus necesidades. Sin duda, suena atractiva la oferta. No obstante, antes de aventurarse a adquirirlo, es recomendable conocer más detalles y confirmar, si en efecto, le conviene y cuándo es el momento ideal para obtenerla.

A continuación, la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF) le presenta las **10 preguntas más** frecuentes sobre este producto, así como sus respuestas.

1. ¿Qué es una hipoteca inversa?

Una hipoteca inversa es un préstamo hipotecario para personas de 62 años o más, asegurado bajo la Federal Housing Administration (FHA), a través de su programa Home Equity Conversion Mortgage (HECM), que utiliza como garantía la propiedad en sí. Este préstamo convierte en dinero el valor acumulado o "equity" de la propiedad, sin que el dueño tenga que venderla o hacer pagos mientras resida en ella.

Este tipo de hipoteca busca que los adultos mayores que tengan necesidades financieras precarias puedan obtener ingreso para cubrirías, sin tener que hacer pagos mensuales, mudarse o quedarse sin un techo.

2. ¿Quién cualifica para la hipoteca inversa?

Para ser elegible, se requiere que la persona que solicita sea el propietario de la casa, que resida en ella y que tenga 62 años de edad o más. El solicitante continuará pagando los impuestos sobre la propiedad y el seguro contra fuego, terremoto y huracán ("Hazard").

3. ¿Cuál es la diferencia entre una hipoteca inversa y un refinanciamiento hipotecario con sobrante?

Con refinanciamiento con sobrante tradicional, usted debe tener ingresos para cualificar y deberá realizar pagos mensuales. En la hipoteca inversa, usted no realiza pagos y

puede solicitarla independientemente de sus ingresos. No obstante, sí tendrá que pagar el impuesto a la propiedad y el seguro llamado "Hazard Insurance" durante la vida del préstamo. En la originación de la hipoteca inversa también se le cobran gastos de cierre y otros costos asociados al préstamo que podrían ser cargados al monto total de la deuda.

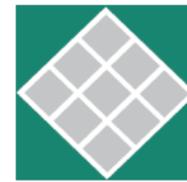
4- ¿Cuánto dinero recibiré a través de la hipoteca inversa?

La cantidad de dinero correspondiente al sobrante que podría recibir a través de una hipoteca inversa dependerá de su edad, tasa de interés actual, valor de tasación de su casa y precio de venta. Generalmente, cuanto más valor tenga la vivienda, más edad tenga el solicitante y menor sea el interés, más dinero puede recibir el solicitante. El prestatario tiene la opción, entre otras, de que este sobrante sea recibido en pagos mensuales iguales; siempre y cuando el deudor no incumpla con los términos del préstamo o deje de habitar la propiedad.

5- ¿Cómo puedo recibir mi dinero correspondiente al sobrante?

Usted tiene cinco opciones:

- Pagos mensuales iguales*, siempre y cuando el prestatario continúe ocupando la propiedad como residencia principal y mantenga el



OCIF OFICINA DEL
COMISIONADO
DE INSTITUCIONES
FINANCIERAS
Gobierno de Puerto Rico

- seguro contra fuego, terremoto y huracán "Hazard Insurance".
- Pagos mensuales iguales por un periodo fijo* de meses seleccionados.
- Línea de crédito*- pagos no programados hasta que la línea de crédito se haya agotado.
- Combinación de línea de crédito con pagos mensuales* por el tiempo que permanezca residiendo en el hogar.
- Combinación de línea de crédito más pagos mensuales por un periodo fijo* de meses seleccionados por el prestatario.

6- ¿Qué dejaré a mis herederos?

Cuando usted solicita un préstamo de hipoteca inversa, su patrimonio va a pagar al banco el dinero que recibió de la hipoteca inversa, más los intereses y cargos relacionados mientras usted habite la propiedad. Sus herederos, para poder conservar la propiedad, deberán saldar o refinanciar el balance de préstamo.

7- Me interesa el producto, ¿qué debo hacer?

- Analice su situación.**
- Pregúntese** ¿por qué necesita el dinero? y ¿cuánto dinero puede obtener de la transacción?
- Evalúe** todas las alternativas en el mercado.

8- ¿Cuáles otras opciones financieras debo evaluar antes de optar por una hipoteca inversa?

Antes de considerar este tipo de préstamo, a

usted le conviene evaluar los pros y contras de todas las opciones, entre las cuales están:

- un préstamo personal
- refinanciar para reducir los pagos de su hipoteca
- vender la propiedad y mudarse a una más económica, o vivir alquilado

9- Entiendo que es el producto financiero que necesito, ¿cuál es el próximo paso?

¡Orientarse!... Existen agencias de consejería gratuita, autorizadas y certificadas por el Departamento Federal de la Vivienda y Desarrollo Urbano, "HUD", (por sus siglas en inglés). Este asesor debe realizar un análisis de la necesidad y de la situación económica del solicitante, así como debe explicarle las condiciones y obligaciones de la hipoteca inversa. Además de las otras alternativas financieras que existan y que sean menos costosas.

10- ¿Dónde puedo conseguir más información?

Hay diversas entidades que proveen información sobre las hipotecas inversas. Entre ellas, el Departamento Federal de la Vivienda y Desarrollo Urbano, "HUD", (por sus siglas en inglés), a través del enlace cibernético: http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm/rmtopten. También, conozca la Ley Núm. 164-2011, del 29 de julio de 2011, conocida como "Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas".